

Glossario Immobiliare

Abitazione principale

Abitazione in cui si stabilisce la propria dimora abituale. Ai fini fiscali è una definizione utilizzata per gli "sconti" sulle imposte di proprietà (Irpef, Ici) e differisce da quella di "Prima casa", usata per le imposte sui trasferimenti (compravendita, eredità, donazione). Inoltre, mentre per l'Irpef (detrazioni sulla rendita e sui mutui per l'acquisto) è sufficiente che vi abitino i familiari del contribuente, per l'Ici deve abitarvi anche il contribuente stesso.

Abuso edilizio

Variazione della struttura o della volumetria di un immobile non approvata dagli uffici competenti o non sanata successivamente. La presenza di abusi edilizi vieta il trasferimento dell'immobile.

Accertamento

Controllo del fisco sulla congruità dei valori dichiarati dal contribuente. Nel caso di rogito di un alloggio l'accertamento è automatico se si dichiara un valore inferiore a 100 volte la rendita catastale.

Accollo del mutuo

Contratto con cui l'acquirente di un immobile gravato da mutuo ipotecario, anziché chiedere l'estinzione del mutuo e la sua cancellazione, si assume l'obbligo di pagare le restanti rate, ovviamente ottenendo in cambio uno "sconto" sul prezzo dell'immobile acquistato. In genere le Banche adottano il cosiddetto "accollo cumulativo", in cui il debitore iniziale (detto "accollato") resta obbligato in solido con il nuovo debitore (l'accollante).

Acconto sul prezzo

Somma di denaro che l'acquirente versa al venditore come anticipo sul prezzo finale. A differenza della caparra confirmatoria o penale (vedi) deve essere semplicemente restituita qualora l'affare non vada a buon fine. L'acconto offre meno garanzie all'acquirente della caparra confirmatoria.

A corpo

Vendita effettuata prescindendo dalle effettive misure dell'immobile.

Affittacamere

In termini giuridici stretti è la cessione di un bene mobile a un terzo per un tempo predeterminato (che non può superare i 30 anni) in cambio di un canone. La cessione di un immobile si chiama più propriamente locazione. Nel linguaggio comune, però, locazione e affitto sono considerati sinonimi.

Affitto

Vendita effettuata prescindendo dalle effettive misure dell'immobile.

Affitto di azienda - o gestione

Concessione in uso, in cambio di un canone, di azienda già avviata, compreso l'immobile che la ospita e le attrezzature.

Agente immobiliare

Chi intermedia una transazione di vendita di una casa. L'agente non deve mai essere proprietario dell'immobile e deve essere iscritto al ruolo dei mediatori tenuto presso le camere di commercio.

A misura

Vendita immobiliare effettuata sulla base delle misure. Nelle compravendite tra privati non viene praticamente mai adoperata perché per il venditore presenta un rischio non indifferente: se a un successivo controllo risulta uno scarto tra quanto dichiarato in atto e la realtà, l'acquirente ha diritto a un indennizzo. In Francia questo sistema di tutela per l'acquirente è obbligatorio.

Amministratore condominiale

Persona che ha il mandato di amministrare un condominio. Viene nominato per un anno dall'assemblea; la sua nomina è facoltativa quando i condomini sono meno di cinque.

Ammortamento

Restituzione graduata nel tempo di un capitale e dei relativi interessi. Nell'ammortamento alla francese (sistema generalmente adoperato per i mutui) le quote di capitale crescono a ogni rata e diminuiscono quelle a titolo di interessi. Nell'ammortamento all'italiana le quote sono invece costanti.

Ampliamento

Insieme di lavori con lo scopo di aumentare la superficie e/o il volume di un edificio.

ANACI

Associazione Nazionale degli Amministratori Immobiliari.

ANAMA

Associazione Nazionale Agenti Mediatori di Affari. Organizzazione degli agenti immobiliari aderente a Confesercenti.

Androne

Atrio di ingresso di un edificio, in genere ad uso comune.

Annotazione ipotecaria

Atto con cui viene pubblicizzato il trasferimento di un credito da ipoteca ad altri (per esempio a un'altra banca).

Appalto

Contratto comprendente le prestazioni di mano d'opera e/o la fornitura di materiali per produrre un bene o assicurare un servizio.

Arbitrato

Affidamento ad arbitri della soluzione di una lite o una controversia, senza ricorrere all'autorità giudiziaria.

Assegnazione di alloggio

Diritto a ricevere in consegna un alloggio di edilizia residenziale pubblica o di cooperativa edilizia, anche prima di un eventuale trasferimento di proprietà. Oppure sentenza della magistratura che assegna a uno dei due coniugi, separati o divorziati, l'alloggio di famiglia.

Assemblea di condominio

Organo collegiale che rappresenta la volontà del condominio. Vi partecipano di diritto tutti i condomini e in certi casi anche gli usufruttuari e i conduttori. Questi ultimi hanno spesso diritto di voto per le delibere che riguardano l'impianto di riscaldamento e condizionamento.

Asta immobiliare giudiziaria

La legge prevede, a fronte di determinate situazioni, che l'autorità giudiziaria possa procedere alla vendita forzata sia di beni mobili che immobili. La vendita con incanto è il sistema più diffuso. Si parte da un prezzo base sul quale ognuno può proporre dei rialzi minimi predeterminati. L'aggiudicazione è provvisoria per i primi 10 gg, un periodo nel quale è possibile effettuare un aumento di un sesto rispetto al prezzo di aggiudicazione. In tal caso viene fissata una nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente, questa volta senza incanto. Trascorso invece il termine, l'aggiudicazione diventa definitiva.

Attico

Appartamento all'ultimo piano con ampio terrazzo. Si distingue dalla mansarda perché questa è spiovente mentre il tetto dell'attico è a copertura piatta. Una costruzione che sovrasta parzialmente l'attico viene definita superattico.

Attività promiscua

Per il Fisco, indica l'esercizio contemporaneo di attività classificate come diverse nello stesso immobile, quindi sottoposte a regimi diversi (norme fiscali, di sicurezza, urbanistiche, antincendio, eccetera). Il caso tipico è quello dell'abitazione utilizzata anche come ufficio.

Atto notorio

Atto ricevuto da pubblico ufficiale nel quale vengono verbalizzate deposizioni o asserzioni giurate.

Atto pubblico

Documento redatto nelle forme di legge da un notaio o da altro pubblico ufficiale che, in genere, ha determinati obblighi di verifica del contenuto dell'atto.

Atto sostitutivo di atto notorio

Dichiarazione sostitutiva di documentazione pubblica che la legge concede in casi determinati, resa davanti a un pubblico ufficiale incaricato di verificare l'identità del dichiarante, ma non la corrispondenza a verità delle sue asserzioni.

Autocertificazione

Dichiarazione sostitutiva di documentazione pubblica, controfirmata dal dichiarante che allega fotocopia di un documento di identità per il riconoscimento della firma.

Autorizzazione edilizia

Permesso a titolo gratuito da parte del Sindaco ad eseguire determinati lavori di recupero (in genere quelli classificati come manutenzione straordinaria, risparmio energetico, eccetera). In alternativa, è quasi sempre possibile ricorrere alla Dia (denuncia inizio attività). L'autorizzazione prevede il meccanismo del silenzio assenso (si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 60 giorni o non chiede chiarimenti entro questo termine). Per i parcheggi ai sensi della legge Tognoli il termine è di 90 giorni. Parrebbe destinata a scomparire in futuro, a favore della Dia (vedi).

Avviamento

Nella valutazione di un'azienda, consiste nel valore eccedente quello dei beni scorte e rimanenze dell'azienda stessa. In sostanza, si tratta di un bene immateriale che consiste nel suo marchio, nella sua clientela, nella sua immagine presso il pubblico.

Avviamento commerciale

È l'indennità che deve versare il locatore di un immobile non abitativo al conduttore, nei casi previsti dalla legge 392/78, al termine della locazione stessa.

Bed and breakfast

Forma di ospitalità turistica di tipo familiare presso camere inserite nell'abitazione principale della famiglia con servizio di prima colazione, pulizia e cambio lenzuola. Non necessita di partita Iva e di iscrizione nel registro esercenti ed è stata riconosciuta di recente dalla maggior parte delle regioni. I relativi proventi vanno denunciati come "redditi diversi".

Bene immobile

È bene immobile il suolo, gli edifici e le costruzioni edili, le sorgenti, i corsi d'acqua, tutto ciò che è artificialmente o naturalmente incorporato al suolo (per esempio, condotta idrica o albero).

Bollo (imposta)

Detta così perché viene apposto, appunto, un bollo sull'atto o il contratto, è un'imposta dello Stato. In caso di mancanza del bollo, l'atto è comunque valido ma sono previste sanzioni fiscali.

Bow-window (italianizzato in bovindo)

Parte di ambiente che sporge all'esterno della facciata di un edificio, come un terrazzino chiuso da vetrate.

Buona fede

In linguaggio giuridico l'ignoranza di ledere un diritto altrui. Può essere insufficiente per alleviare gli effetti di un atto illecito, se non è accompagnata dalla normale diligenza.

Buonentrata

Somma richiesta in aggiunta al canone di locazione come condizione perché sia stipulato un contratto. Spesso illegittima.

Bonuscita

Somma patteggiata dal locatore con il conduttore perché quest'ultimo lasci libero l'immobile locato.

Cancellazione di ipoteca

Eliminazione di u'iscrizione ipotecaria e dei relativi effetti dai registri immobiliari. È normalmente un atto notarile, successivo all'estinzione dell'ipoteca. Talvolta si tralascia di farlo, con notevoli problemi, pur avendo estinto il mutuo.

Canone

Corrispettivo, in genere periodico, che si paga in cambio dell'uso o godimento di un bene o di un servizio.

Caparra confirmatoria

Somma a garanzia dell'adempimento di un contratto. Se chi l'ha data è inadempiente, non ha diritto alla restituzione. Se è inadempiente chi l'ha ricevuta, deve rendere il doppio. Non esclude il maggior danno (articolo 1385 del codice civile).

Caparra penitenziale o penale

Somma a garanzia dell'adempimento di un contratto. Se chi l'ha data è inadempiente, non ha diritto alla restituzione. Se è inadempiente chi l'ha ricevuta, deve rendere il doppio. Esclude il maggior danno, in quanto ha la funzione di indennizzo per il recesso dal contratto (articolo 1386 del codice civile).

Capital gain

Guadagno da rivendita di un titolo o di un bene.

Capitolato

Descrizione delle opere e dei materiali con cui viene realizzata una nuova costruzione oppure vengono eseguite opere di recupero dell'esistente. Si può distinguere in capitolato generale (che definisce le opere strutturali) e capitolato delle finiture. In tal caso, è prevista per il committente la possibilità di scegliere, nel capitolato delle finiture, tra più opzioni.

Carico urbanistico

Volume o quantità di edifici costruiti o costruibili su una determinata parte di territorio.

Casa d'epoca

In teoria è un edificio di almeno cinquant'anni ma nato come signorile. Nella pratica l'espressione si usa anche per un palazzo vecchio ben rimesso a posto. Ad esempio una casa di ringhiera sui Navigli a Milano.

Casa rurale

Abitazione di lavoratore agricolo con relative pertinenze necessarie per la coltivazione dei fondi. E' considerata parte dei fondi ai sensi della determinazione dei principali tributi che la riguardano.

Catasto

Ufficio predisposto al censimento degli immobili (Terreni e Fabbricati) ed alla determinazione del loro reddito. E' un archivio su base Provinciale.

Catasto terreni

Inventario dei suoli, dei fabbricati rurali, delle strade, dei corsi d'acqua, e delle altre costruzioni.

Catasto urbano

Inventario di tutti i fabbricati. Recentemente include anche i fabbricati rurali.

Categoria catastale

Gli edifici sono suddivisi in alcune grandi tipologie, a seconda del loro utilizzo e cioè A

(abitazioni), B (edifici collettivi), C (magazzini, negozi, autorimesse), D (immobili utilizzati a scopo imprenditoriale), E (immobili speciali). Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche di pregio e di utilizzo dei vari tipi di immobile. Ad esempio, fra le abitazioni si distinguono nove categorie: con A1 si identificano gli immobili signorili, con A8 le ville e con A4 le abitazioni popolari. Ogni categoria è poi ulteriormente suddivisa in classi, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con fortissime oscillazioni di valori.

Classe catastale

Suddivisione numerica interna alla categoria catastale. Rappresenta, all'interno di uno stesso tipo di immobile, un differente livello qualitativo. Tanto più il numero è basso (per esempio, 1), tanto più la classe è di pregio minore.

Cauzione

Somma in denaro o altro bene che viene consegnata a garanzia dell'obbligo di risarcire eventuali danni. Talvolta può essere obbligatoria per legge.

Certificato di destinazione d'uso

Certificato rilasciato dal Comune che attesta la destinazione d'uso di un immobile.

Certificato di prevenzione incendi (Cpi)

Certificato rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco che attesta che l'attività sotto controllo è conforme alle norme vigenti in materia.

Certificato immobiliare

Quota di comproprietà di un immobile, rappresentata da un certificato emesso da una società proprietaria dell'immobile stesso.

Circuito di scambio

Organizzazione internazionale che permette lo scambio di periodi di soggiorno tra proprietari di quote di multiproprietà. Le più importanti sono Rci e Interval International.

Classamento

Individuazione della categoria catastale e della classe catastale di un immobile in base alle sue caratteristiche.

Clausola abusiva

Può essere giudicata tale una clausola vessatoria a detrimento di una delle parti di un contratto che non sia controbilanciata da un'altra clausola ad essa favorevole.

Clausola compromissoria

Patto con il quale le parti si impegnano a dirimere eventuali controversie contrattuali in sede extragiudiziale (commissione conciliativa, arbitrato).

Clausola di indicizzazione

Clausola che permette di mantenere costante il valore reale di una prestazione monetaria rispetto a un indice predeterminato dalle parti.

Clausola Istat

Clausola di indicizzazione il cui indice è (per intero o in percentuale) quello Istat del costo della vita per famiglie di operai e impiegati. Assai utilizzata nei contratti di locazione.

Clausola penale

Nel contratto la clausola che prevede una certa penalità (per esempio, una somma di denaro) a carico della parte inadempiente.

Clausola risolutiva espressa

Clausola secondo la quale un contratto si risolve di diritto, senza quindi una sentenza giudiziaria, se una delle parti non adempie a una determinata obbligazione.

Coassicurazione

La più comune la coassicurazione indiretta: quando lo stesso danno è coperto da diverse polizze assicurative (per esempio, una globale fabbricati condominiale e una individuale del condomino). Allora l'assicurato deve dare avviso a tutte le assicurazioni del danno (art.

1910 c.c.). Sarà rimborsato solo per il danno stesso (non otterrà di più), in misura proporzionale alla copertura fornita da ciascuna assicurazione. Vi è poi la coassicurazione diretta, quando diverse compagnie partecipano alla stessa polizza.

Commissione tributaria

Organi provinciali per la risoluzione delle controversie tra contribuenti e Fisco. Si articolano in commissioni tributarie di primo e secondo grado e in commissione tributaria centrale (in via di abolizione). L'ulteriore ricorso è al Consiglio di Stato.

Committente

Chi affida all'appaltatore l'incarico di effettuare opere edilizie o di gestione degli impianti.

Comodante

Chi dà un bene in uso gratuito.

Comodatario

Chi riceve un bene in uso gratuito.

Comodato

Concessione a titolo gratuito dell'uso di un bene. In campo immobiliare si applica in genere quando si vuole ufficializzare che una casa di proprietà viene abitata da un familiare, ottenendo in questo modo vantaggi fiscali su Irpef e Ici. Ci sono due differenze fondamentali con la locazione: 1) la gratuità del contratto; 2) la durata, che può essere interrotta non appena il legittimo proprietario intenda utilizzare per sé l'immobile. È prevista la possibilità che il comodatario paghi le spese vive.

Compromesso

Termine impropriamente utilizzato per indicare il contratto preliminare nelle compravendite immobiliari. Prevede la promessa del venditore a cedere l'immobile al futuro compratore a determinate condizioni.

Comproprietà

Proprietà indivisa o divisa in percentuali di un bene.

Comunione

Proprietà indivisa di un bene. Le sue "quote" hanno un senso solo nei rapporti tra i "comunisti".

Comunista

Nel linguaggio tecnico immobiliare, il comproprietario in comunione.

Concessione edilizia

Assenso esplicito del Sindaco a un progetto di costruzione o ristrutturazione edilizia. In genere è oneroso, nel senso che impone il pagamento di oneri di concessione (e anche di urbanizzazione). Qualsiasi difformità dalla concessione costituisce abuso edilizio.

Un'abitazione con abusi non sanati non può essere venduta. Con l'entrata in vigore del testo unico dell'edilizia, muterà il nome in "permesso a costruire".

Condizione risolutiva

Condizione alla quale un contratto si considera rescisso o risolto.

Condizione sospensiva

Condizione alla quale si subordina la realizzazione di un contratto

Condominio

Nel linguaggio comune, edificio a più piani con diversi appartamenti. In quello giuridico, comunione necessaria delle parti comuni di un edificio, in genere a struttura verticale, tra i condomini comproprietari. A differenza della comunione propriamente detta, prevede l'esistenza anche di parti a proprietà esclusiva.

Condono edilizio

Se ci sono difformità tra la planimetria originariamente depositata in catasto e quella attuale vi sono due possibilità o si tratta di semplici irregolarità formali sanabili con una semplice segnalazione in catasto o invece si tratta di irregolarità sostanziali, che violando leggi e regolamenti urbanistici andavano "sanate" mediante il condono edilizio. Non è

possibile vendere una casa non condonata.

Conduttore

Detto anche locatario o inquilino, è colui che riceve in godimento un immobile in cambio di un corrispettivo (canone).

Conduttore di impianto termico

Tecnico munito di riconoscimento in grado di effettuare la manutenzione e il controllo di rendimento di un impianto termico.

Confappi

Confederazione della piccola proprietà immobiliare.

Confedilizia

Importante associazione dei proprietari edilizi.

Conguaglio

Saldo a compensazione tra debiti e crediti di due soggetti. In campo fiscale si tratta del saldo delle imposte dovute, dedotti i crediti di imposta, gli acconti versati e le ritenute.

Consegna

Immissione nel possesso di un immobile nelle compravendite e nelle locazioni. In caso di compravendita può avvenire anche prima del trasferimento di proprietà.

Conservatoria dei registri immobiliari

Ufficio dell'Agenzia delle Entrate dove si effettuano le trascrizioni dei diritti di proprietà immobiliari, le iscrizioni delle ipoteche e la registrazione di altri atti (per esempio le locazioni immobiliari).

Consiglio di condominio

rganismo previsto da molti regolamenti di condominio, con funzioni consultive. È composto in genere dai condomini più disponibili ed attivi.

Consistenza catastale

Parametro catastale di moltiplicazione per valutare l'ampiezza di una unità immobiliare e potergli assegnare, data una certa tariffa, una rendita. Attualmente per gli appartamenti e uffici è espressa in vani catastali, ma è previsto il ricorso ai metri quadrati catastali, come per gli altri immobili.

Consolidazione dell'usufrutto con la nuda proprietà

Riunione in capo a una stessa persona della nuda proprietà e dell'usufrutto di un bene (per esempio, in immobile).

Consuetudine

Comportamento che può divenire fonte di diritto , quando non è regolato da norme scritte, purché sia abituale, costante e uniforme in una determinata comunità. Può richiedersi che venga accertato in appositi elenchi depositati presso le camere di commercio.

Contratto

Accordo tra due o più parti per costituire, estinguere o regolare un rapporto con carattere patrimoniale.

Contratto (o preliminare) per persona da nominare

Acquisto o promessa di acquisto per sé o per persona da nominare in seguito.

Contratto preliminare

Contratto con cui le parti si obbligano alla conclusione di un futuro contratto definitivo. Deve contenere tutte le determinazioni essenziali per la stipulazione del contratto definitivo.

Convenzione edilizia

Prevista dalla legge 865/71 e dalla legge 10/77 regola le condizioni di produzione, di vendita e di utilizzo degli interventi, sia di nuova costruzione sia di recupero; si tratta in sostanza di una possibilità per i privati di procedere nell'iniziativa con un esonero parziale dal pagamento degli oneri di concessione in cambio dell'accettazione dei vincoli introdotti dalla convenzione.

Convenzione urbanistica

Contratto fra le due parti in cui l'amministrazione pubblica, in cambio dell'autorizzazione a realizzare il progetto proposto dal privato, richiede la realizzazione allo stesso di opere che, nella prassi usuale di urbanizzazione, non sarebbero di sua competenza. A partire dalla metà degli anni sessanta le convenzioni sono regolate dalla legge.

Cooperativa

Gruppo di soci che con pari diritti e doveri si fanno promotori di un'iniziativa imprenditoriale. In campo immobiliare formare una cooperativa significa unirsi per costruire direttamente una casa. Il minimo dei soci per dare vita a una cooperativa è 18.

Cooperativa edilizia a proprietà divisa

Società priva di fine di lucro con lo scopo di costruire o acquistare alloggi per assegnarli ai soci. Gli alloggi vengono assegnati ai soci in proprietà indivisa, in genere sotto forma condominiale.

Cooperativa edilizia a proprietà indivisa

Società priva di fine di lucro con lo scopo di costruire o acquistare alloggi per assegnarli ai soci. Gli alloggi vengono assegnati ai soci solo in godimento e restano di proprietà della cooperativa.

Cucina abitabile

È tale quando vi possono mangiare almeno 4 persone. Il locale quindi deve avere superficie non inferiore ai 10 metri quadrati. Il tinello è una cucina abitabile direttamente comunicante con una sala; se di piccole dimensioni si chiama semplicemente angolo cottura.

Decoro dell'edificio

Armonia architettonica dell'aspetto esterno dell'edificio, che è considerato bene tutelabile nei rapporti di condominio.

Decreto di esproprio

Atto di pubblica autorità competente con cui si decide l'espropriazione di una proprietà privata per pubblica utilità.

Deduzione (o onere deducibile)

Somma che è possibile scalare dall'imponibile fiscale, prima di determinare l'imposta. Ha effetti meno favorevoli per il contribuente della detrazione.

Denuncia sinistro

Comunicazione alla compagnia assicuratrice dell'evento dannoso, da inviare nei modi e termini previsti dal contratto di assicurazione.

Denuncia alla P.S. o denuncia antiterrorismo

Obbligo dei proprietari di immobili di denunciare entro 48 ore i contratti di vendita o locazione alla Pubblica Sicurezza. Ormai superato

Deposito cauzionale

Somma versata a garanzia. Nella locazione la versa l'inquilino per garantire la buona conservazione della casa.

Detrazione (o onere detraibile)

Somma in denaro o percentuale di un costo che si può detrarre da un tributo. Si distingue dalla deduzione, che è una somma che si toglie dall'imponibile.

Dia (dichiarazione di inizio attività)

Documento redatto da un professionista abilitato che descrive i lavori (manutenzione straordinaria, restauro o recupero conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione) da effettuarsi in un immobile.

Dichiarazione di pubblica utilità

Atto che costituisce il presupposto per l'espropriazione di beni privati necessari alla realizzazione di un progetto pubblico. Talvolta, la dichiarazione di pubblica utilità è automatica, con l'approvazione del progetto dell'opera pubblica: tale automatismo è previsto espressamente da leggi speciali in relazione a determinate opere.

Dichiarazione di successione

Dichiarazione che debbono presentare gli eredi alla morte della persona da cui ereditano. Secondo le recenti norme deve essere presentata solo nel caso in cui nell'eredità siano inclusi beni immobili situati nel territorio italiano e diritti immobiliari su questi. Gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione sono esonerati dall'obbligo della dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

Dichiarazione Ici

Dichiarazione di variazione della consistenza, del tipo di uso (prima o seconda casa, ad esempio) o della proprietà di un immobile da effettuarsi entro i termini della dichiarazione dei redditi dell'anno successivo a cui è avvenuta la variazione.

Direttore dei lavori

Nei rapporti di appalto è il tecnico incaricato dal committente di verificare le opere eseguite dall'appaltatore.

Diritto di abitazione

Diritto non cedibile di abitare un alloggio, per il soddisfacimento dei bisogni abitativi propri e della famiglia (art. 1022 cod.civ.).

Diritto di prelazione

Diritto di acquistare a preferenza di altri, e allo stesso prezzo, nell'ipotesi che il titolare del bene voglia venderlo. Il diritto di rappresentazione, il diritto degli eredi di un erede premorto al de cuius, o incapace di succedere, o indegno di succedere, o rinunziante, a subentrare al suo posto.

Diritto di superficie

Diritto a costruire o mantenere sul suolo altrui una costruzione senza però acquisire anche la proprietà del terreno su cui è edificato. Dura in genere fino a 99 anni. In pratica è come una locazione a lunghissimo termine per cui si sia versato in anticipo un canone complessivo. Per il diritto italiano infatti un edificio è di proprietà di chi è titolare del terreno.

Diritto di uso

Vedi uso.

Disdetta

Dichiarazione unilaterale che impedisce la rinnovazione di un rapporto giuridico a tempo determinato, altrimenti automaticamente rinnovato per un determinato periodo di tempo.

Disdetta del contratto

Scioglimento del vincolo contrattuale per opera di una sola parte che, manifestando la sua volontà, ne evita l'automatica rinnovazione (come avviene nel caso della locazione e dei contratti agrari). In casi particolari, e quando la relativa facoltà è stata prevista dagli interessati al momento della stipulazione, la disdetta può essere esercitata anche nel corso dell'esecuzione del contratto.

Disimpegno

Piccolo locale con la funzione principale di dare accesso ad altri locali.

Esecuzione

Vendita coatta (cioè fatta per forza di legge e non per volontà del proprietario) di un immobile dato in garanzia di un debito.

Euribor (Euro interbank offered rate)

Costo giornaliero del denaro per le transazioni interbancarie a breve termine, Indica il

tasso a cui le banche regolano le loro transazioni in Euro. E' di gran lunga il parametro più adoperato per calcolare le variazioni dei tassi dei mutui.

Eurirs

Parametro di indicizzazione utilizzato dalle banche per decidere l'interesse dei mutui ipotecari a tasso fisso offerti sul mercato. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap (vedi I.R.S.).

Evizione

Azione giuridica con cui si riesce a rivendicare la proprietà di una cosa (per esempio, un immobile) detenuta da altri . Con garanzia dell'evizione, si intende, nella compravendita, il fatto che il venditore garantisce l'acquirente dall'evizione. La garanzia consiste nella restituzione del prezzo e delle spese affrontate, nonché nel risarcimento del danno.

Fallimento

Procedimento con cui l'imprenditore viene espropriato del patrimonio a favore di più creditori. Il fallimento vede come attori il tribunale fallimentare, dal giudice delegato, dal curatore e dal comitato dei creditori. A loro volta i creditori vanno distinti in privilegiati e chirografari: i privilegiati (tra cui ci sono chi gode dell'ipoteca su un'immobile, o lo Stato, per i crediti fiscali) hanno diritto ad essere soddisfatti per primi e a continuare a maturare gli interessi sul credito, mentre i chirografari restano in coda.

Familiari

Dal punto di vista fiscale (per esempio, ai sensi delle detrazioni sull'Irpef), con familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. In concreto, rientrano genitori, nonni, figli, nipoti, fratelli, zii, figli dei fratelli, suoceri , genitori dei suoceri, cognati (in linea maschile, quella femminile è ovviamente identica).

Federamministratori

Federazione nazionale degli amministratori condominiali e immobiliari.

Fiaip

Federazione italiana agenti immobiliari professionali. Organizzazione di categoria degli agenti immobiliari aderente a Confedilizia.

Fideiussione

Atto con cui un soggetto (fideiussore o garante) si obbliga personalmente verso il creditore di un altro soggetto (debitore), garantendo l'adempimento di un'obbligazione. In genere fideiussore e debitore sono obbligati in solido, cioè il credito può essere richiesto indifferentemente sia all'uno che all'altro (salvo non sia specificata una priorità). Pagando, il fideiussore diviene a sua volta creditore del debitore.

Fimaa

Federazione italiana mediatori agenti d'affari. Organizzazione di categoria degli agenti immobiliari aderente a Confcommercio.

Foglio di mappa

Rappresentazione grafica di porzione di territorio ai fini catastali, dove sono inserite le forme geometriche delle particelle catastali, indicando per ciascuna il numero di riferimento, detto mappale.

Franchising

Affiliazione commerciale. È un contratto con cui un'impresa concede a un'altra impresa la possibilità, in cambio di un canone, di sfruttare il suo marchio e il suo know how. È molto diffuso nel settore delle agenzie immobiliari.

Frazionamento di un mutuo

È il caso di un mutuo erogato dalla banca in più quote. È un sistema di erogazione che

riguarda grandi stabili costituiti da più unità abitative, in costruzione, ricostruzione o ristrutturazione. Il frazionamento può essere: orizzontale: quando il mutuatario presenta un unico prospetto di suddivisione tra le varie unità abitative; verticale: quando il mutuatario richiede erogazioni in diverse tipologie, in differenti valute, con diversi tipi di tasso (variabile e fisso), con diverse periodicità di rimborso (mensile, trimestrale e semestrale). Questo tipo di frazionamento permette al costruttore di offrire agli acquirenti degli alloggi una più ampia scelta di acollo mutuo.

Garanzia per vizi

Nei contratti di compravendita, è la garanzia che il fabbricato sia indenne da difetti che lo rendano inadatto all'uso o ne diminuiscano sensibilmente il valore.

Hinterland

Zona circostante una grande città, spesso (ma non sempre) con edificazioni di scarso pregio.

Ici Imposta comunale sugli immobili

Viene pagata al Comune in cui si trova la casa con aliquote che variano, a seconda della destinazione dell'immobile e delle condizioni socio-economiche del proprietario, dal 2 al 9 per mille del "valore catastale".

Impianti elettrici

Non è vendibile un'abitazione non in regola con la legge 46/90 sull'adeguamento degli impianti elettrici sulle norme di sicurezza. Al rogito va infatti allegata la dichiarazione di conformità dell'impresa che ha eseguito i lavori di adeguamento.

Imposta di donazione

A differenza delle successioni, le donazioni sono soggette a trattamenti fiscali diversi a seconda del rapporto di parentela intercorrente tra il donante e il beneficiario. Infatti, non è dovuta alcuna imposta per le donazioni effettuate a favore del coniuge, dei discendenti in linea retta (padre/figlio; nonno/nipote); e di altri parenti fino al quarto grado (zio/nipote; fratelli, cugini). Se la donazione consiste in un immobile, sono dovute le sole imposte ipotecarie (2%) e catastali (1%). Se, invece, il beneficiario non rientra nelle categorie sopra elencate ed il valore della donazione da lui ricevuta eccede la franchigia di euro 180.759,91 devono essere corrisposte, sul valore che supera la franchigia, le stesse imposte previste per gli atti di compravendita. E' quindi dovuta l'imposta di registro nella misura stabilita per le diverse tipologie di beni dalle disposizioni concernenti questa imposta. Per le persone con handicap l'importo della citata franchigia è elevato ad euro 516.456,90.

Imposta di registro

Imposta che grava sulla registrazione dei trasferimenti di immobili tra privati o tra società non commerciali o di altri atti (contratti di locazione o comodato, ad esempio). Per i trasferimenti, ammonta al 3% sulle prime case e al 7% sugli altri immobili. Per la registrazione delle locazione al 2% annuo del canone.

Imposta di successione

Prelievo che colpisce i trasferimenti per causa di morte, soppresso da recenti provvedimenti legislativi. Sui beni immobili o diritti reali immobiliari compresi nell'attivo

ereditario continuano a essere dovute le imposte ipotecarie e catastali – rispettivamente nella misura del 2% e dell'1% - applicate alla base imponibile determinata secondo le disposizioni relative all'imposta sulle successioni.

Imposte ipotecarie e catastali

Da pagare in caso di acquisto, successione e donazione, assommano complessivamente al 3% del valore dell'immobile, a meno che siano dovute in misura fissa (258,23 euro), come accade nell'acquisto di una Prima casa.

Imposte di trasferimento

Sono le imposte che vanno pagate all'atto della compravendita, della successione ereditaria o della donazione : registro (o Iva se a vendere è un'impresa immobiliare), imposte ipotecarie e catastali, tutte a carico del compratore; Invim, un tempo a carico del venditore.

Invim

Imposta sull'incremento di valore degli immobili. Abrogata a partire dall' 1 gennaio 2002, era un' imposta sui trasferimenti immobiliari (vendite e successioni) basata sulla differenza tra quanto speso al momento dell'acquisto e il valore catastale dell'immobile al 31 dicembre 1992. A parità di imponibile, il tributo colpiva più pesantemente chi aveva effettuato il guadagno in minor tempo. Sopravvive, a certe condizioni, l'Invim decennale che debbono pagare società e enti.

Ipoteca

Garanzia a fronte della quale viene erogato un prestito. Il creditore si riserva di incamerare il bene ipotecato se il debitore non paga le rate alla scadenza. Sul medesimo bene si possono iscrivere anche più ipoteche per crediti diversi e a ognuno di questi viene assegnato un numero d'ordine (grado di ipoteca). Le banche in genere accendono mutui solo contro ipoteche di primo grado.

Irpef

Imposta sui redditi delle persone fisiche. Ai fini Irpef l'abitazione ha un reddito pari alla rendita catastale. Se la casa è abitata direttamente dal dichiarante o dai suoi familiari, si ha diritto a una detrazione uguale al reddito (in pratica, non si paga). Se si ha più di una casa, quelle non abitate direttamente dal proprietario o dai suoi familiari hanno la rendita aumentata di un terzo.

Irs (interest rate swapping)

È il tasso che regola le operazioni di swap, cioè dello scambio tra denaro a tasso fisso e denaro a tasso variabile. Siccome le banche che prestano soldi a tasso fisso si "ricoprono" compiendo un'operazione di questo tipo, il tasso dei mutui fissi in genere è proprio determinato aggiungendo uno spread da 1,5 a 2 punto rispetto all'Irs.

Istruttoria (nel mutuo)

Analisi del reddito e delle spese mensili del nucleo familiare o dell'impresa condotta da un istituto di credito per stabilire le capacità future di rimborso da parte di chi ha richiesto il mutuo. Le spese di istruttoria possono essere comprese nel costo del mutuo o versate a parte.

Iva (imposta sul valore aggiunto)

Tributo preteso dallo Stato sulle transazioni a carattere commerciale. Nelle transazioni immobiliari si versa sempre l'Iva quando a vendere o a locare è un'impresa o una cooperativa costruttrice. L'Iva assomma al 4% del valore dichiarato per l'acquisto di prime case e delle loro pertinenze e al 10% per le altre. Sono sottoposti ad Iva anche gli appalti e, in genere, tutti gli acquisti di oggetti o materiali (dalla lampadina all'impianto di condizionamento).

Lastrico solare

È il termine giuridico con cui si identificano i terrazzi che fanno da tetto a un edificio.

Libor (London interbank offered rate)

Costo del denaro a breve rilevato sulla piazza di Londra. È un indice finanziario adoperato per calcolare le variazioni dei tassi dei mutui denominati in valute non Euro (tipicamente: il franco svizzero).

Locatario

Sinonimo di inquilino o conduttore.

Locatore

Nel linguaggio giuridico identifica il proprietario che dà in locazione il suo immobile.

Locazione

Cessione di un immobile per un tempo determinato in cambio di un compenso (canone). Nel linguaggio comune viene definito normalmente affitto (vedi), anche se con termine improprio.

Loft

Termine americano per indicare un magazzino o un edificio industriale trasformato in appartamento o ufficio professionale.

Mandato

Contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra. Chi conferisce il mandato è il mandante, chi lo riceve è il mandatario. A differenza del mediatore, il mandatario cura solo gli interessi di una parte e ha diritto al pagamento dell'onorario anche se non conclude un affare. Si distingue in mandato con rappresentanza e senza. Nel primo (più diffuso) gli effetti giuridici degli atti compiuti sono in capo al mandante (chi ha dato il mandato). Nel secondo, sono in capo al mandatario (chi ha ricevuto il mandato), che però ha l'obbligo di trasferire, con un atto successivo, il diritto acquistato in nome proprio.

Multiproprietà

Acquisto del diritto all'uso di un'abitazione per un determinato periodo dell'anno. Nel sistema giuridico italiano si acquista in genere un diritto su una porzione di immobile. Nel sistema anglosassone (timesharing) si acquista invece una porzione di tempo e la gestione delle quote viene affidata a un trust. Esistono formule miste, come la "nuovelle propriété" francese, in cui si acquista interamente l'immobile, ma è trasferito contemporaneamente un diritto di usufrutto decennale a una società di gestione, che l'utilizza per locare l'immobile ad altri.

Mutuo a tasso fisso

Mutuo con rata prefissata al momento della stipula.

Mutuo chirografario

Tipo di mutuo, in genere di cinque anni al massimo di durata, con garanzia personale e non ipotecaria, concesso in genere per prestiti fino a un importo relativamente ridotto (per esempio, per la ristrutturazione di una casa).

Mutuo indicizzato (o a tasso variabile)

Mutuo il cui tasso varia a seconda del variare dei parametri di riferimento. Se ad esempio un mutuo è ancorato all'Euribor le rate saliranno e scenderanno proporzionalmente all'aumento e alla diminuzione del valore del tasso.

Mutuo misto

Mutuo che per un certo periodo è a tasso fisso, mentre per il rimanente prosegue a tasso variabile o a tasso fisso (anche con possibilità di opzione da parte del cliente) ma a condizioni diverse da quelle iniziali.

Mutuo ponte

Finanziamento per permutare un'abitazione acquistando quella nuova prima di vendere la vecchia casa.

Nuda proprietà

Quanto resta del diritto di proprietà sull'immobile dopo la cessione dell'usufrutto. Il nudo proprietario non ha alcun diritto sulla casa fino alla scadenza dell'usufrutto.

Parametro di indicizzazione

Indice finanziario che determina il tasso di un mutuo variabile.

Partita catastale

È il documento in cui dovrebbero essere elencate in Catasto tutte le unità immobiliari possedute dalla stessa "ditta catastale" (cittadino, società, eccetera).

Particella catastale

Terreno o unità immobiliare nella rappresentazione dei fogli catastali che appartiene a una stessa "ditta catastale" (proprietario, società eccetera) ed ha unica qualità, classe, destinazione.

Patto in deroga

Forma di contratto di locazione abitativo, ora non più vigente, che prevedeva deroghe, cioè eccezioni, alla legge sull'equo canone (n. 395/1978).

Perizia

Risultato di indagini eseguite da un consulente tecnico abilitato. In campo immobiliare, può trattarsi di stime di valore, di costo, di danni e relativi risarcimenti, dell'esistenza di determinate realtà (per esempio inquinamento acustico o di fumi).

Permesso a costruire

E' il nome che ha preso la "concessione edilizia" con l'entrata in vigore del Testo Unico dell'edilizia.

Permuta

Scambio di un bene con un altro, con pagamento in denaro della differenza a favore di chi cede il bene di maggior valore. Quando lo scambio di abitazioni avviene tra due proprietari si pagano le imposte solo sull'abitazione di maggior valore.

Pertinenza

Porzione autonoma di fabbricato legata all'immobile principale da un rapporto di servizio, per volontà del proprietario e per sua reale destinazione. Può anche essere dotata di autonoma rendita catastale. Ad esempio un box, una cantina o un solaio rispetto all'appartamento situato nello stesso fabbricato. Le pertinenze ai fini Irpef e imposte di trasferimento godono dello stesso trattamento applicato all'immobile principale. Quindi se si acquista un box di pertinenza a una "Prima casa" si pagherà l'aliquota ridotta.

Piano di ammortamento

Elenco di scadenze e di rispettive rate da pagare di un mutuo, in genere ulteriormente suddivise in quote capitale e interessi.

Piano di lottizzazione

(Legge 765/67) Piano particolareggiato finalizzato a subordinare l'edificazione privata a opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, reti elettriche ed idriche, verde pubblico, eccetera), prevalentemente per zone scarsamente urbanizzata o di espansione anche abusiva.

Piano di recupero

(Legge 457/78). Si tratta di una sorta di PP (Piano particolareggiato) che in sostanza liberalizza la burocrazia urbanistica in "ambiti urbani" ristretti, individuati dai comuni, con procedure accelerate che tra l'altro evitano l'approvazione regionale prevista per i PP. Dovrebbe riguardare più il recupero edilizio che quello urbanistico e attenersi al PRG.

Piano particolareggiato

(Legge 1150/42) Piano di attuazione in dettaglio e su scala più ristretta del PRG, con possibilità di espropriare aree e regolare l'attività edificatoria.

Piano regolatore generale comunale

(Legge 1150/42) E' il principale strumento di pianificazione urbanistica e gli è stato riconosciuto dalla giurisprudenza la natura di atto normativo. Prevede non solo la programmazione urbanistica del territorio urbano, ma spesso scelte puntuali relative alle grandi infrastrutture, la rete viaria principale, alle zone di espansione. Ha spesso "usurato" parte delle funzioni dei Regolamenti edilizi e dei piani particolareggiati. In vigore fino alla sua sostituzione, sconta spesso il fatto di essere superato dai fatti, e da numerose varianti che ne hanno snaturato gli scopi.

Pignoramento

Atto con cui si inizia l'espropriazione forzata di beni del debitore: consiste nell'ingiunzione da parte dell'ufficiale giudiziario di astenersi a sottrarre i beni dalla garanzia del credito.

Polizza globale fabbricati

Polizza a garanzia del fabbricato (in genere condominiale) nella quale coesistono più garanzie e rami diversi (incendio del fabbricato, cristalli, infortuni del portiere, ecc.).

Polizza multirischio abitazione

È il corrispondente della polizza globale fabbricati, quando stipulata da un singolo proprietario.

Preammortamento del mutuo

Periodo iniziale in cui sono previste rate ridotte costituite solo da quote di interesse (e non di capitale) sul mutuo.

Prelazione

Diritto di vedersi offrire un bene prima di altri e a parità di condizioni. Si applica nelle vendite dei terreni agricoli (e quindi anche dei rustici di loro pertinenza): in questo caso chi vende deve dare la preferenza al confinante. Può essere prevista anche nelle locazioni residenziali quando il proprietario vende. La prelazione è invece obbligatoria nelle locazioni di negozi.

Prima casa

Nel linguaggio corrente è sinonimo di abitazione principale. In quello fiscale è cosa diversa: rappresenta il primo immobile in proprietà o possesso a una persona, per il quale si possono godere agevolazioni fiscali sui tributi per i trasferimenti (acquisto, vendita, eredità, donazione). Non è espressamente dichiarato dalla legge che sia adibito a dimora abituale del contribuente o dei suoi familiari anche se deve comunque essere nel comune di residenza. Il titolare non deve essere proprietario, neppure per quote o in comunione con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni Prima casa previste dalla normativa in vigore e da quella precedente.

Prime rate Abi

Costo del denaro per i migliori clienti stabilito dall'Abi (Associazione bancaria italiana). Si adopera per il calcolo delle variazioni dei mutui.

Privilegio

Prelazione che ha un creditore rispetto ad altri creditori (detti chirografari), sul soddisfacimento di quanto dovutogli.

Procura

Atto con cui una persona (rappresentato) conferisce a un'altra (rappresentante o

procuratore), l'incarico di rappresentarla concludendo uno o più contratti. La procura può avere o non avere limiti ben precisi. Il rapporto tra rappresentato e procuratore può essere di diverso tipo, per esempio un mandato (vedi) o anche un rapporto subordinato di rappresentanza in una determinata zona.

Promissario acquirente e venditore

Chi, in un preliminare di acquisto (compromesso), si impegna ad acquistare o a vendere.

Provvigione

Percentuale che spetta all'agente immobiliare per la sua mediazione. La provvigione, salvo accordi diversi, comprende le spese ma mai l'Iva (20%) ed è dovuta sia dal venditore sia dall'acquirente.

Recesso

Diritto potestativo consistente nella facoltà, concessa dalla legge a una o a entrambe le parti, di sciogliersi dal contratto con una dichiarazione di volontà unilaterale che deve essere comunicata all'altra parte. (È una delle cause di scioglimento del contratto ammesse dalla legge).

Regolamento condominiale

Norma interna al condominio, che regola tutti quegli aspetti dell'utilizzo dei beni comuni che non siano già previsti dal codice civile e che in alcuni casi può addirittura derogare dal codice civile. Può essere di due tipi. È contrattuale, quando è stato predisposto dal costruttore o da tutti i condomini: la modifica è possibile solo con l'unanimità dei consensi. È assembleare, quando è stato deciso a maggioranza dall'assemblea condominiale.

Regolamento condominiale contrattuale (o esterno)

È il regolamento approvato dall'unanimità dei condomini o imposto dal costruttore agli acquirenti delle unità immobiliari. Può essere cambiato solo con l'unanimità dei consensi (salvo le norme di semplice gestione) e dovrebbe essere trascritto in allegato all'atto di acquisto. L'acquisto di un appartamento comporta spesso l'automatica accettazione del regolamento di condominio.

Regolamento condominiale assembleare (o interno)

È il regolamento approvato in assemblea con l'assenso di almeno metà dei partecipanti e metà delle quote millesimali. Si limita a regolare l'uso delle parti comuni e dei servizi e non può derogare dal codice civile. È modificabile con la stessa maggioranza dell'approvazione.

Regolamento edilizio

(Regio Decreto 383/34) Insieme di norme che disciplinano le procedure edilizie del comune, i funzionamenti e la composizione degli organi, le norme di conformità morfologiche e tecnologiche delle opere, gli indici di edificazione (anche zona per zona), le caratteristiche degli interventi di recupero, le caratteristiche dei cantieri, i requisiti degli impianti, eccetera. In coordinamento con il PRG e le sue varianti.

Rendiob

Rendimento medio delle obbligazioni. Può essere lordo (cioè senza tenere conto della trattenuta del 12,5% sugli interessi e delle commissioni) o netto. Il lordo si adopera, sia pur raramente, per il calcolo delle variazioni dei mutui.

Rendistato

Rendimento medio mensile dei titoli di stato. Può essere lordo (cioè senza tenere conto della trattenuta del 12,5% sugli interessi e delle commissioni) o netto. Il lordo si adopera per il calcolo delle variazioni dei mutui agevolati per l'edilizia pubblica e convenzionata.

Rendita catastale

Valore attribuito dal catasto alla capacità di generare reddito da affitto di una determinata

unità immobiliare. È la base di calcolo per le imposte che gravano sulla casa. Oggi come oggi, per abitazioni, uffici e negozi è rappresentata dal prodotto di due numeri: la tariffa catastale e i vani catastali (per altri tipi di immobili il vano è sostituito dai metri cubi catastali). La tariffa identifica il valore reddituale, a vano catastale o a metro cubo, di un determinato tipo di immobile. Il vano catastale, diverso dal concetto di "vano" nel linguaggio comune è un'astrazione burocratica: rappresenta in media un locale di 15-20 metri quadrati. Atri e corridoi o soffitte sono stimati come percentuali di un vano (per esempio 1/3 di vano). In futuro i vani e i metri cubi saranno sostituiti dai metri quadrati e le tariffe riviste per adeguarsi a questo nuovo metodo di calcolo. La rendita moltiplicata per un certo numero (100 per le abitazioni, 50 per gli uffici e 34 per i negozi) diventa "il valore fiscale o catastale", cioè la base imponibile sulla quale si pagano le imposte sulla compravendita, su successioni e donazioni e sull'Ici. Salvo limitate revisioni le rendite attualmente in vigore sono ancora quelle stabilite all'epoca della loro introduzione nel 1992 e incrementate del 5% dalla Finanziaria 1997. È prevista in futuro una completa revisione.

Rendita catastale presunta

Rendita catastale determinata in via provvisoria dal contribuente.

Rendita agraria

Rappresenta la capacità teorica di generare reddito di un terreno agricolo, a seconda del tipo di coltivazione effettuata. Nei fatti, si tratta di un valore puramente astratto, poco legato all'oscillazione dei redditi di mercato.

Rendita dominicale

Rappresenta la capacità teorica di generare reddito di un terreno non edificabile. È il prodotto di una tariffa dominicale moltiplicata per il numero di ettari del terreno. Nei fatti, si tratta di un valore puramente astratto, poco legato all'oscillazione dei redditi di mercato.

Rinegoziazione del mutuo

Operazione con cui si ricontrattano le condizioni di un mutuo (in genere a tasso fisso), divenuto troppo oneroso per il debitore.

Risoluzione del contratto

Scioglimento del contratto dovuto a irregolarità nella sua esecuzione. Può avvenire per inadempimento di una delle parti, per sopravvenuta impossibilità della sua esecuzione, o per sopravvenuta eccessiva onerosità.

Ristrutturato

Significa che l'appartamento è abitabile subito senza necessità di opere murarie. Il termine si può correttamente usare quando l'appartamento necessita di tinteggiatura. Se l'appartamento necessita di opere interne ma il condominio ha ben tenuto l'edificio si può scrivere ristrutturato nelle parti comuni.

Rogito

L'atto con cui il notaio trasferisce la proprietà dell'immobile. Può essere redatto sotto forma di atto pubblico o di scrittura privata, con firma autenticata. La parcella del notaio è saldata sempre dal compratore, che però in genere ha il diritto di scegliere il professionista cui rivolgersi.

Servitù

Se passiva, è un obbligo che grava su un immobile, e quindi sul suo proprietario, a favore dell'immobile detiene la rispettiva servitù attiva. L'obbligo può essere a fare o a non fare. Casi classici sono le servitù di passaggio (diritto ad attraversare il fondo del vicino) o l'obbligo a non sopraelevare un edificio.

Sfatto

Procedura con cui si chiede l'intervento dell'ufficiale giudiziario e della forza pubblica per

liberare la casa da un inquilino. Si può chiedere per necessità, morosità, fine locazione. In termini giuridici si chiama escomio, ma è una parola che usano e capiscono solo gli avvocati.

Sicet

Sindacato inquilini case e territorio.

Spread

Differenza, espressa in punti, tra un parametro di riferimento del costo del denaro e il tasso di interesse, più alto, effettivamente praticato da un istituto di credito.

Standard urbanistico

(Legge 765/67, Decreto Interministeriale 1444/68). Esprime, mediante un rapporto (mq per abitante o per ettaro) la dotazione di un insediamento di attrezzature di interesse pubblico. Il rapporto è fissato dalle norme nazionali ma le norme regionali possono profondamente modificarle.

Strumenti urbanistici

Il complesso di disposizioni (leggi, decreti ministeriali, leggi regionali, regolamenti comunali e piani regolatori) che stabiliscono le regole dell'edilizia residenziale.

Subalterno catastale

Un'ulteriore divisione della particella catastale. Identifica spesso una porzione di immobile che ha funzioni accessorie rispetto a quello principale. Per esempio una cantina o una soffitta.

Sunia

Il maggiore sindacato degli inquilini; aderisce alla Cgil.

Superficie commerciale

È la somma della superficie calpestabile dei locali, di quella dei muri (a metà quella di quelli divisorii con un altro appartamento), più balconi, terrazzi, cantine, soffitte, calcolati in una determinata percentuale a seconda degli usi locali.

Taeg (Tasso annuo effettivo globale)

Costo annuale effettivo di un prestito espresso in percentuale al capitale, tenendo conto di commissioni e delle spese sostenute per ottenere il finanziamento e per pagare le rate.

Tan (Tasso annuo nominale)

Costo annuale di un prestito espresso in percentuale al capitale che, a differenza dal Taeg, tien conto solo della misura degli interessi e non di altre spese o commissioni.

Tariffa catastale

Vedi rendita catastale.

Tassa rifiuti

Tributo dovuto al comune per la rimozione dei rifiuti solidi urbani. Il suo importo può essere commisurato ai metri quadrati di un immobile o, come avviene più recentemente, all'effettiva o supposta produzione di rifiuti, rapportata al numero di residenti o al tipo di attività svolta nell'immobile.

Tasso a regime

È il tasso di interesse di un debito, dopo un limitato periodo in cui viene applicato il tasso d'ingresso.

Tasso di ingresso

Tasso (in genere sui mutui) che rimane in vigore per un periodo limitato di tempo. In seguito verrà applicato il cosiddetto Tasso a Regime.

Tasso (o saggio) di interesse

Misura, espressa in percentuale, degli interessi, in genere su un debito.

Tasso fisso

Formula grazie alla quale il tasso di interesse viene fissato per tutta la durata di un debito.

Tasso misto

Formula con cui, in genere a determinate scadenze, il mutuatario può, o è costretto, a variare un tasso fisso con un tasso variabile, o viceversa.

Tasso variabile

Formula per cui la percentuale d'interesse dipende dall'andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro. Se i tassi sono in salita la rata aumenta se sono in discesa anche le rate si alleggeriscono.

Tasso variabile con Cap

Tasso variabile a cui è fissata una percentuale massima di ascesa verso l'alto. Tale tetto è detto Cap rate. Ovviamente, un mutuo di questo tipo costa un po' più, in termine di interesse, di uno a normale tasso variabile.

Teg (Tasso effettivo globale)

È il tasso medio che esprime il costo effettivo del mutuo, tenendo conto di tutte le spese, commissioni e di possibili tassi di ingresso o promozionali.

Terrazzo

Deve essere profondo almeno due metri e avere una superficie di almeno una decina di metri; per un'area un po' più piccola si può usare il termine terrazzino. Per una superficie meno profonda di due metri si deve usare il meno affascinante termine di balcone. La veranda, infine, è un balcone o un terrazzo chiuso da finestre. Siccome rappresenta un aumento della volumetria dell'appartamento, deve esserci un condono edilizio che ne permetta l'esistenza.

Terrazzo a livello

È quel lastrico solare che fa da tetto solo a una parte dell'edificio.

Terzo

Definisce la persona che non è "parte" di un contratto, di un'assunzione di responsabilità o di una lite, di cui può però godere o subire gli effetti.

Terzo datore di ipoteca

L'ipoteca può essere garantita anche da una terza persona, diversa dal debitore.

Diversamente da chi dà una fideiussione, che risponde in genere con tutti i suoi beni, il terzo datore di ipoteca risponde solo con il bene (in genere l'immobile) su cui l'ipoteca è stata iscritta.

Terzo responsabile dell'impianto calore

Si tratta di un'impresa che ha la necessaria competenza tecnica nonché l'iscrizione negli appositi registri della Camera di Commercio, per sovrintendere alla manutenzione ordinaria, alla gestione e all'esercizio di un impianto di riscaldamento (in genere una caldaia centralizzata).

Transazione

Accordo con cui due parti che, con reciproche concessioni, mettono fine a una lite.

Trascrizione

Deposito di apposita nota presso la Conservatoria dei registri riguardante i diritti reali che si godono su immobili o su mobili registrati (per esempio, auto). La trascrizione serve per far conoscere, e per far valere rispetto a terze persone, un diritto, un vincolo o una servitù. La trascrizione può avvenire solo per mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio, oppure in forza di una sentenza o comunque di un accertamento in giudizio. Nelle compravendite è in genere il notaio che è tenuto a farla.

Tus (Tasso ufficiale di sconto)

Il tasso che la Banca d'Italia chiede alle banche per regolare le transazioni a breve termine. Dal 1° gennaio 1999 è uguale al tasso di sconto stabilito dalla Bce per l'Euro. Serve, seppure raramente, come base per il calcolo delle variazioni dei mutui.

Ufficio del Registro

Ufficio dove va registrata la costituzione di un diritto reale e l'iscrizione di garanzie ipotecarie su ogni tipo di immobile. Qui vien versat l'imposta di registro.

Ufficio del Territorio

Recente entità, che riunisce gli uffici catastali e le conservatorie dei registri immobiliari.

Uppi

Unione piccoli proprietari immobiliari.

Uso

Diritto reale che consiste nella possibilità di godere di un bene pur non possedendone la proprietà. A differenza dell'usufrutto, la possibilità di godere i frutti del bene è limitata alla cerchia familiare più stretta e ai conviventi con l'usuario.

Usufrutto

Diritto reale che consiste nella possibilità di godere di un bene pur non possedendone la proprietà e di goderne i frutti, anche cedendolo in locazione, pur non potendo cambiare la destinazione del bene (per esempio mutare un'abitazione in sede commerciale o viceversa).

La sua durata può essere determinata o indeterminata. Quasi sempre però dura fino alla morte dell'usufruttuario, che nel frattempo dovrà pagare tutte le imposte e i costi di manutenzione ordinaria e di amministrazione dell'immobile. Si distingue dal diritto d'abitazione per il fatto che quest'ultimo è personale e non cedibile.

Usura (tasso di)

La legge 7 marzo 1976 ha stabilito che trimestralmente si pubblichino sulla Gazzetta Ufficiale i tassi massimi di interesse cui può essere prestato denaro o erogato un finanziamento. Superati questi, scatta il reato di usura. I tassi sono fissati dalla Banca d'Italia e variano a seconda del tipo di prestito (anticipi, mutui, leasing, crediti di conto corrente, eccetera).

Ute

Ufficio tecnico erariale, per ora solo formalmente soppresso (le sue funzioni sono state attribuite agli Uffici del Territorio). Era l'Ufficio incaricato, fra l'altro, di attribuire alle unità immobiliari le rendite catastali.

Valore catastale o fiscale

Serve come base per il pagamento di tutte le imposte sulla compravendita (registro, Iva, imposte ipotecarie e catastali) e dell'Ici, l'imposta annuale che si paga ai Comuni. Il valore catastale è costituito per le abitazioni dalla rendita catastale moltiplicata per 100. Nel caso di negozi (cat. C/1) la rendita si moltiplica per 34. Nel caso di uffici (cat. A10) invece si moltiplica per 50.

Vincolo urbanistico

Limitazione alle normali possibilità di edificare, ristrutturare o dare un determinato uso ad un immobile.

Visura

Ispezione dei documenti. In campo immobiliare si effettuano di norma la visura catastale, al Catasto, per identificare i dati fiscali e geometrici dell'immobile e la visura ipotecaria alla Conservatoria del registro, per controllare che sull'immobile non siano state trascritte ipoteche.

Voltura catastale

Cambiamento di proprietà o di diritti su un immobile in Catasto.